

## The Position of the Sale and Purchase Deed and Responsibilities of the Land Deed Official in the Dual Certificate Case

Wininda Clara Puspita<sup>1</sup>, H. Siti Hajati Hoesin<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Faculty of Law, Universitas Indonesia, Indonesia. E-mail: [winindaclara.p@gmail.com](mailto:winindaclara.p@gmail.com)

<sup>2</sup> Faculty of Law, Universitas Indonesia, Indonesia. E-mail: [sitihajati@yahoo.com](mailto:sitihajati@yahoo.com)

---

**Abstract:** *Ownership of a plot of land in Indonesia requires the existence of a land certificate, in this case the prospective land owners are obliged to register the land on the plot of land that will be owned. However, in practice and its implementation, there are still many problems related to land rights that cause disputes among Indonesian people, even though the land registration has been carried out in accordance with the provisions of the legislation. The purpose of this article is to legally look at the deed of sale and purchase and PPAT's responsibility for the existence of a double certificate issued by BPN. The role and responsibility of the PPAT for the Sale and Purchase Deed in the form of land and buildings with the same object and the decision of the Bandar Lampung Administrative Court if there is a Sale and Purchase Deed in the form of land and buildings with the same object, the certificate of ownership must be revoked or withdrawn. The type of research used is normative juridical with the form of research in the form of analytical descriptive. The results of the research regarding legal protection have been partially fulfilled, but the PPAT and the head of the land office in the validity of carrying out the existing procedures related to the issuance of certificates and the issuance of the deed of sale and purchase of the same object.*

**Keywords:** *Double Certificate Issuance; Overlapping Certificate; Land Registration.*

How to Site: Penulis pertama (2019). Judul penelitiabn,. Jurnal hukum to-ra, 5(3), pp xx-xx. DOI.10.33541-XX-0000-00

---

## Introduction

Salah satu bukti kepemilikan alas hak yang dimiliki oleh pemilik tanah terhadap sebidang tanah adalah sertipikat tanah. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah di negara Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan sebagaimana amanat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24/1997) yang menyatakan “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pengaturan penguasaan tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengenai beberapa jenis hak atas tanah, yaitu:

Hak Milik;

Hak Guna Usaha;

Hak Guna Bangunan;

Hak Pakai;

Hak Sewa;

Hak Membuka Tanah;

Hak Memungut Hasil Hutan;

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang- Undang Pokok Agraria.

Asas dan tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PP No.24/1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka dengan tujuan agar memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah tersebut. Pendaftaran tanah juga bertujuan agar pihak yang terdaftar dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Selain itu tujuan pendaftaran tanah untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang

---

berkepentingan, termasuk pemerintah agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Maka untuk memberikan kepastian dan perlindungan tersebut diberikannya sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>1</sup>

Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat banyak permasalahan terkait hak atas tanah yang menimbulkan sengketa di tengah masyarakat Indonesia, meskipun pendaftaran tanah sudah dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan, bahkan sengketa tersebut sampai pada gugatan ke pengadilan. Beberapa pokok permasalahan tentang tanah yang dapat menimbulkan sengketa seperti misalnya sengketa tanah terkait pemilikan tanah-tanah negara, pemilikan karena waris, tanah yang belum didaftarkan dan statusnya masih hak milik adat, dan adanya sengketa terkait terbitnya sertipikat ganda. Banyaknya kasus terkait sengketa tanah yang terjadi di Indonesia, maka berdasarkan hal tersebut perlu diketahui apa sajakah faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda terhadap sebidang tanah. Banyaknya kasus-kasus terkait penerbitan sertipikat ganda tersebut membuat masyarakat atau para calon pembeli tanah menjadi takut dan khawatir atas keabsahan sebidang tanah tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda terhadap sebidang tanah yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut di atas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian Kantor Pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>2</sup>

Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>3</sup> Dalam Pasal 1 angka 24 PP No.24/1997 PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat

---

<sup>1</sup> Linda S. M. Sahono, "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya," Jurnal Perspektif Vol. XVII No. 2, (Mei 2012), <http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/98/90>, hlm. 90-91.

<sup>2</sup> Hartana, H, J., Suwitra, I, M., Widiati, I, A, P, "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar", *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 1, Nomor 3 (2019): 295-296.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Jakarta: Universitas Trisakti, 2017, hlm. 482-483.

akta-akta tanah tertentu. Akta tanah yang dimaksud tersebut berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran (pemindahan hak), pembebanan hak, pembagian hak dan sanksi administratif jika dalam tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan mengenai status PPAT yaitu sebagai pejabat umum yang diberi wewenang membuat akta-akta yang merupakan akta autentik. Seseorang PPAT bukan hanya berhak untuk membuat akta-akta autentik, ia bahkan wajib menolaknya apabila hal tersebut berakibat melanggar ketentuan yang berlaku.<sup>4</sup>

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat buktinya<sup>5</sup>, karena sesuai dengan fungsinya, akta jual beli merupakan alat bukti autentik terhadap kepemilikan yang sah terhadap adanya transaksi suatu objek. Selain syarat-syarat yang telah ditentukan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya akta jual beli juga memerlukan kepastian hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Apabila sertipikat tanah yang membuktikan bahwa tanah tersebut benar dimiliki oleh pemilik lebih dari satu, akta jual beli yang telah dibuat dengan mengikuti aturan, maka akta jual beli tersebut dapat dikatakan tidak sah karena masih diragukan keaslian dari salah satu sertipikat tersebut.<sup>6</sup>

Oleh karena itu maka artikel akan membahas mengenai faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten Lampung dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL dan apakah akta jual beli yang diterbitkan dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 484-485.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 524.

<sup>6</sup> [Hartana, H, J., Suwitra, I, M., Widiati, I, A, P, opcit, hlm. 298.](#)

## Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif, artinya mengacu kepada norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, serta kebiasaan-kebiasaan yang berlaku di masyarakat.<sup>7</sup> Menekankan penggunaan norma-norma hukum secara tertulis. Namun apabila data sekunder tersebut ternyata dirasakan masih kurang, peneliti dapat menggunakan wawancara kepada narasumber atau informan untuk menambah informasi atas penelitiannya.<sup>8</sup> Tipe penelitian bersifat eksplanatoris, yaitu penelitian yang menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala dan bersifat mempertegas hipotesa yang ada.<sup>9</sup>

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder terhadap asas-asas hukum serta studi atau dikenal dengan sebutan penelitian hukum kepustakaan.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan yaitu studi dokumen atau bahan pustaka disebut studi kepustakaan yang meliputi perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku-buku literatur pendukung. Studi dokumen atau bahan pustaka berfungsi untuk memberikan pemahaman atas permasalahan yang sedang kita teliti.<sup>10</sup>

## Discussion

### Proses Penerbitan Peralihan Hak Atas Tanah

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli, apabila telah sesuai, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Selanjutnya pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penulisan Hukum*, Jakarta: 1979, hlm. 52.

<sup>8</sup> Sri Mamudji et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm. 22.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hal. 4.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 66.

dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat PPAT yang bersangkutan telah minta pengecekan sertipikat, lalu diparaf dan diberi tanggal pengecekan.<sup>11</sup>

Jika dilihat pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>12</sup> Pengertian data fisik berdasarkan Pasal 1 angka 6 yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan pada angka 7 yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta benda-benda lain yang membebaninya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Termasuk dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 36 ayat (1) bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar.

Dalam Pasal 2 PP 24/1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau mutakhir dan terbuka. Azas aman yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, sedangkan azas mutakhir dimaksudkan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Azas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat.

---

<sup>11</sup> Pasal 97 ayat (1), (3), dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>12</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda**

Faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda terhadap sebidang tanah yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut di atas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidakteelitian Kantor Pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>13</sup>

Dari faktor-faktor tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda tersebut dapat muncul dari (1) masyarakat dalam hal ini sebagai pemohon dan pemilik sertipikat ganda; (2) kantor pertanahan; dan (3) kantor kelurahan. Apabila dari segi pemohon dan pemilik sertipikat hak atas tanah, faktor tersebut dapat disebabkan karena ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur penerbitan atas sertipikat yang dimohonkan tersebut, sehingga mengajukan permohonan pengajuan kedua kali atas obyek tanah yang sama. Apabila dilihat dari segi kantor pertanahan, hal tersebut dapat terjadi karena ketidakteelitian pejabat atau petugas yang bertugas dalam melakukan tinjau lapangan terhadap obyek tanah yang dimohonkan tersebut. Tidak adanya kerapihan pencatatan dalam kegiatan administratif di kantor kelurahan dalam hal pencatatan surat keterangan riwayat tanah juga merupakan salah satu faktor yang dapat menyebabkan terbitnya sertipikat ganda tersebut.

### **Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Dalam Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL**

Faktor-faktor penyebab diterbitkannya sertipikat ganda tersebut dapat terjadi juga karena kelalaian dan pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selaku pejabat umum yang mengeluarkan Akta Jual Beli atas peristiwa hukum yaitu adanya peralihan hak atas objek tanah tersebut. Berdasarkan prosedur yang ada dalam peraturan perundang-undangan, sebelum kepala kantor pertanahan menerbitkan sertipikat tersebut, diperlukan adanya suatu dokumen hukum yaitu akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan untuk menjadi dasar penerbitan sertipikat.

---

<sup>13</sup> [Hartana, H, J., Suwitra, I, M., Widiati, I, A, P, Opcit., hlm. 295-296.](#)

Dalam kasus, pihak BPN tidak melakukan pengecekan fisik lokasi tanah sebagaimana tercantum dalam objek sertipikat peralihan tanah yang menjadi sengketa, karena menurut mereka tidak ada kewajiban dalam perundang-undangan untuk melihat lokasi sebelum melakukan peralihan hak kecuali apabila akan melakukan penerbitan sertipikat untuk pertama kali.

Namun berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan menyebutkan bahwa kantor pertanahan adalah instansi vertikal BPN di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi pelaksanaan survey, pengukuran, pemetaan dasar, pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah.

Berdasarkan penjelasan tersebut, jawaban dari pihak BPN mengenai tidak adanya kewajiban dalam peraturan perundang-undangan untuk melihat lokasi sebelum melakukan peralihan hak kecuali apabila akan melakukan penerbitan sertipikat untuk pertama kali adalah hal yang bertentangan dengan prosedur yang sudah ada serta azas aman dan mutakhir dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Maka kepala kantor pertanahan seharusnya lebih teliti dan secara cermat dalam melakukan pemeliharaan data fisik berupa pengecekan batas tanah dan penguasaan bangunan di atasnya ketika ketika terjadi perubahan yuridis dalam hal ini peralihan hak untuk memastikan pemegang hak yang baru benar-benar menguasai secara fisik bangunan tersebut sebagaimana tercantum dalam sertipikat tersebut, kiranya hal tersebut dapat mengurangi permasalahan-permasalahan terkait dengan terbitnya sertipikat ganda.

### **Prosedur Penerbitan Akta Jual Beli**

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat buktinya<sup>14</sup>, karena sesuai dengan fungsinya, akta jual beli merupakan alat bukti autentik terhadap kepemilikan yang sah terhadap adanya transaksi suatu objek. Selain syarat-syarat yang telah ditentukan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, sahnya akta jual beli juga memerlukan kepastian hukum dari tanah yang diperjual belikan. Apabila sertipikat tanah yang membuktikan bahwa tanah tersebut benar dimiliki oleh pemilik lebih dari satu, akta jual beli yang telah

---

<sup>14</sup> *Ibid*, Herry Jaya Hartana, I Made Suwitra, dan Ida Ayu Putu Widiarti, hlm. 298.

dibuat dengan mengikuti aturan, maka akta jual beli tersebut dapat dikatakan tidak sah karena masih diragukan keaslian dari salah satu sertipikat tersebut.

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah tersebut atau data yuridis, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya.<sup>15</sup>

Peran PPAT sangatlah penting, karena segala bentuk pendaftaran tanah, peralihan hak maupun pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan ke kantor pertanahan, apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah tersebut sebagaimana disebutkan juga dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

#### **Prosedur Penerbitan Akta Jual Beli Dalam Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL**

Prosedur keabsahan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengeluarkan Akta Jual Beli patut dipertanyakan karena Nyonya Sa'diyah selaku penjual tidak pernah mengetahui keberadaan akta jual beli Nomor 272/AJB-160/2007 antara Nyonya Sa'diyah dan Nyonya A. Ruyanti tersebut, maka dengan ini PPAT yang bersangkutan tidak melibatkan Nyonya Sa'diyah dalam peralihan hak tersebut dan tentu saja hal ini melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (1) 26 yang mengatur bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Penjelasan itu didukung dengan Pasal 101 ayat (3) yang menjelaskan bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Notaris Effendi Kudadiri yang menerbitkan Akta Jual Beli yang bersangkutan tidak memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut. Dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau

---

<sup>15</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan. Dalam hal tersebut, seharusnya PPAT yang bersangkutan melakukan pengecekan dan pencocokan langsung ke kantor pertanahan bersama dengan pihak penjual dan pembeli, sehingga terciptanya kepastian hukum antara penjual dengan penerima hak yang baru.

### **Kesahan Akta Jual Beli Dalam Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL**

Dalam pertimbangan majelis hakim tidak menguji sah tidaknya akta jual beli sebagai perikatan dua pihak keperdataan, namun pengujian pelaksanaan pembuatan akta jual beli tersebut merupakan bagian pengujian derivatif yang bersifat administratif sebagai konsekuensi normatif yang menempatkan pelaksana pembuatan akta sebagai bagian yang terintegrasi dengan tahapan administrasi dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli. Artinya konstruksi hukum peralihan hak tanah yang dianut tersebut adalah satu kesatuan hukum yang tidak terpisah.

Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) huruf a angka 7 dan 92<sup>16</sup> menjelaskan bahwa yang termasuk ke dalam contoh dari pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT adalah membuat akta tanpa dihadiri oleh para pihak serta tidak dibacakannya akta yang dibuatnya dihadapan para pihak. Pelanggaran berat yang dilakukan tersebut bahkan dapat menyebabkan PPAT yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **Akibat Hukum Akta Jual Beli Tidak Sah Dalam Prosedur Pembuatannya**

Majelis hakim dalam memutuskan perkara Nomor 24/G/2017/PTUN-BL dengan memerintahkan kantor pertanahan untuk mencabut Keputusan Tata Usana Negara berupa sertipikat hak milik Nomor 646 atas nama Sa'diyah yang telah beralih kepada A. Ruyanti dan mencoret nama A. Ruyanti dari buku tanah kantor pertanahan Kabupaten Lampung Tengah. Maka dengan dicabutnya sertipikat tersebut, akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT yang bersangkutan batal demi hukum dan tidak diakui lagi keabsahannya.

---

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## Conclusion

Akta jual beli merupakan alat bukti autentik terhadap kepemilikan yang sah terhadap adanya transaksi suatu objek. Selain syarat-syarat yang telah ditentukan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya akta jual beli juga memerlukan kepastian hukum dari tanah yang diperjual belikan. Apabila sertipikat tanah yang membuktikan bahwa tanah tersebut benar dimiliki oleh pemilik lebih dari satu, akta jual beli yang telah dibuat dengan mengikuti aturan, maka akta jual beli tersebut dapat dikatakan tidak sah karena masih diragukan keaslian dari salah satu sertipikat tersebut.

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk bertindak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jika tidak dilakukan maka akta tersebut batal demi hukum dan tidak diakui keabsahannya. Bagi PPAT dianggap telah melakukan pelanggaran berat dan dapat menyebabkan PPAT yang bersangkutan diberhentikan dengan tidak hormat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) huruf a PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## Saran

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau mutakhir dan terbuka. Azas aman yang dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri, sedangkan azas mutakhir dimaksudkan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Azas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Jadi Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini diwajibkan untuk melihat lokasi sebelum melakukan peralihan hak. Maka dalam hal ini kepala kantor pertanahan seharusnya lebih teliti dan secara cermat dalam melakukan pemeliharaan data fisik berupa pengecekan batas tanah dan penguasaan bangunan di atasnya ketika ketika terjadi perubahan yuridis dalam hal ini peralihan hak untuk memastikan pemegang hak yang baru benar-benar menguasai secara fisik bangunan tersebut sebagaimana

tercantum dalam sertipikat tersebut, kiranya hal tersebut dapat mengurangi permasalahan-permasalahan terkait dengan terbitnya sertipikat ganda.

Peran PPAT sangatlah penting, karena segala bentuk pendaftaran tanah, peralihan hak maupun pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan ke kantor pertanahan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah tersebut sebagaimana disebutkan juga dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, seharusnya PPAT yang bersangkutan melakukan pengecekan dan pencocokan langsung ke kantor pertanahan bersama dengan pihak penjual dan pembeli, sehingga terciptanya kepastian hukum antara penjual dengan penerima hak yang baru serta diharapkan PPAT yang bersangkutan mengikuti prosedur pembuatan akta sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

## References

### Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Nomor 120 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.

Mamudji, Sri. *Et al.* (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Soekanto, Soerjono. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (1979). *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penulisan Hukum*. Jakarta.

**Jurnal Ilmiah**

Asmawati. (2014). Mediasi Salah Satu Cara dalam Peyelesaian Sengketa”. Jurnal Ilmu Hukum, 63. <https://media.neliti.com/media/publications/43283-ID-mediati-salah-satu-cara-dalam-penyelesaian-sengketa-pertanahan.pdf>.

Eman, Angga B. Ch. (2013). Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional. Lex et Societatis, Volume 1 No. 5, 37. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/3171/2713>.

Hartana, H, J., Suwitra, I, M., Widiati, I, A, P. Penyeleseian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. *Jurnal Analogi Hukum*, 1, (3). <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

Jainah, Zainab Ompu. (2015). Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah. *Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1*, 62. (<https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>).

Salim, Agus. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Sertifikat Ganda”. Jurnal USM Law Review, Volume 2 No. 2, 179. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/2269/1490>.

Sahono, Linda S.M. (2012). Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah dan Implikasi Hukumnya”. Jurnal Perspektif Vol. XVII No. 2, 90-91. <http://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/98/90>.

Widiarti, Ida Ayu Putu, Herry Jaya Hartana, I Made Suwitra. (2019). Penyeleseian Sengketa Sertipikat Ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar.” *Jurnal Analogi*

**Wininda Clara Puspita, H. Siti Hajati Hoesin (2021).**

**Kedudukan Akta Jual Beli dan Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kasus Sertipikat Ganda  
Jurnal Hukum tora: 7(3): 325-339**

---

Hukum                      Volume                      1,                      Nomor                      3,                      295-296.

<https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

Wibowo, Ferdian Setyo, Novita Listyaningrum, dan Hery Zarkasyih. (2020). Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur”. Jurnal Binakwaya, Volume 14 No. 6, 2711. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/34254/20611>.

Zathira, Zahra. Penyelesaian Terhadap Kasus Sertipikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional”. Jurnal Media Hukum dan Peradilan, 232. <http://repository.ubaya.ac.id/36943/1/PENYELESAIAN%20TERHADAP%20KASUS%20SERTIFIKAT%20GANDA.pdf>,

### **Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Nomor 24/G/2017/PTUN-BL

### **Media Internet**

Rmol Jateng Republik Merdeka. 2020. *Terbitkan Sertipikat Ganda BPN Semarang Digugat ke PTUN*. Dari: <https://www.rmoljateng.com>. [Akses 2 September 2021).